



Detaljplan för Kalix 4:58 m.fl. (Torggården)

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

GRANSKNINGSHANDLING

Förslaget gällande ny detaljplan för Kalix 5:48 m.fl. (Torggården) har varit tillgängligt för samråd enligt plan- och bygglagen (2010:900) under tiden 14 mars t.o.m. 6 april 2025.

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för att kunna utöka Kalix 4:58 med mark från kommunala fastigheten Kalix 4:11 för att skapa en ändamålsenlig användning av området.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Jävsnämnden beslutade 9 september 2021 § 28 att starta processen med att upprätta en ny detaljplan för det aktuella området. Planförslaget är till stor del förenlig med den fördjupade översiktsplanens intentioner för området. Planförslaget antas inte medföra en betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning, enligt plan- och bygglagen och miljöbalken, bedöms inte behöva upprättas.

SAMRÅDSYTTRANDEN

Nedan redovisas yttranden som inkommit under samrådstiden med kommentarer på de synpunkter som lämnats. Slutligen sammanfattas remissomgången med förslag på bearbetningar av planen samt förslag på det fortsatta arbetet.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER/ORGANISATIONER

Länsstyrelsen, 2025-04-04

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Handlingar daterade 2025-02-05. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

1. Under samrådet ska Länsstyrelsen enligt 5 kap. 14 § PBL särskilt ta till vara och samordna statens intressen
2. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808), MB, tillgodoses, att miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. MB följs och att strandskydd enligt 7 kap. MB inte upphävs i strid med gällande bestämmelser
3. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt
4. verka för att en bebyggelse inte blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.



Under samrådet ska Länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.

Syftet med detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för att kunna utöka Kalix 4:58 med mark från Kalix 4:11 samt skapa en ändamålsenlig användning av området.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Planförslaget strider delvis mot fördjupade översiktsplanen eftersom den utpekade markanvändningen i FÖP är bostäder där kommunen planerar centrumverksamhet samt att allmän gatumark planeras bli kvartersmark. Den fördjupade översiktsplanen medger en viss utökning av kvartersmark mot Norra Parkgatan.

Sammantaget bedömer Länsstyrelsen att detaljplanen inte överensstämmer med översiktsplanen och att planen behöver handläggas med utökat förfarande.

Kommentar: Kommunen anser att planförslaget till viss del strider mot markanvändningen i FÖP:en men att den allmänna riktningen är förenlig med FÖP:ens intentioner. Planbeskrivningen förtydligas och handlägningsförfarandet växlas till utökat förfarande.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer enligt nu kända förhållanden att planen på ett tillfredsställande sätt behandlar frågor med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL.

Kommentar: Noteras.

Länsstyrelsens synpunkter – råd enligt 2 kap PBL

Miljökvalitetsnormer

Den berörda vattenrecipienten är Kalix älv som inte uppnår god kemisk status. Det behöver på ett tydligare sätt redogöras i planbeskrivningen för vattenförekomstens status när det gäller MKN och på vilket sätt planen kan komma att påverka den.

Kommunen bedömer att planen inte bedöms medföra negativ påverkan på gällande miljökvalitetsnormer då planen inte förväntas ge upphov till betydande mängder föroreningar jämfört med gällande plan. Vissa föroreningar i form av bland annat metaller och olja kan dock förväntas från hårdgjorda trafikerade ytor, exempelvis parkeringar med ökad trafik. Kommunen bedömer att marken som i planen är avsatt som (PARK) samt de befintliga grönyterna bedöms kunna omhänderta relativt stora dagvattenmängder tillfälligt.

Länsstyrelsen påpekar att det allmänna försämringsförbudet av miljökvalitetsnormer till vattenförekomsten gäller. Det går inte att utläsa utifrån planen vilka volymer av dagvatten det handlar om eller graden av föroreningar. Det nya planen möjliggör komplementbyggnader på i stort sett hela bostadsgården vilket kan förändra mängden dagvatten och möjligheten för infiltration. Det går inte att avgöra om den nya (PARK)-ytan och befintliga grönytor fungerar för rening och fördröjning, exempelvis om de utgör naturliga lågpunkter.

Planen bör på ett tydligare sätt beskriva att fördröjning och rening av dagvatten inom kvartersmarken ska utföras. Om inte befintliga grönytor är tillräckliga kan nya



växtbäddar eller liknande anläggas i detta syfte. Befintliga grönytor inom planen är inte skyddade förutom nya (PARK)-ytan och det finns inte krav på genomsläppliga ytor. Kommunen bör överväga att reglera andel genomsläpplig mark genom bestämmelser i planen.

Kommentar: Planförslaget kompletteras med bestämmelse om andel genomsläpplig mark och reglering av byggrätt för komplementbyggnader inom korsmark.

Hälsa och säkerhet, risk för olycka, erosion

Markföroreningar

Utanför planområdet, på fastigheten Kalix 4:11 har det bedrivits en gammal kemtvätt mellan år 1940–1965, Kalix kemiska tvättaffär (Eriksson och Morin). Inom området har det genomförts en MIFO 1 och den är placerad i riskklass 2. Kommunen gör bedömningen att någon miljöteknisk markundersökning inte behöver upprättas under planprocessen då markanvändningen i stort sett kommer vara oförändrad och föroreningen anses vara på ett relativt långt avstånd från planområdet.

Länsstyrelsen instämmer med kommunens bedömning att innan eventuella schaktnings-, grävnings-, eller rivningsarbeten påbörjas ska kontakt ske med tillsynsmyndigheten. Det kan krävas att en miljöteknisk utredning utförs innan schaktningsarbeten inom planområdet.

Kommentar: Noteras.

Naturmiljövården

Inom planområdet finns 10 björkar, alla över 20 cm i diameter i brösthöjd, planterade i en rät linje längs Norra Parkgatans sydöstra del. Kommunen bedömer denna som en allé som omfattas av generellt biotopskydd. Denna del av planområdet är avsatt som (PARK) i planförslaget. Länsstyrelsen anser det vara positivt att allén ges ett starkare skydd som grönstruktur i tätorten.

Nordväst om Norra Parkgatan finns 5 björkar planterade i en rät linje. Vid ett genomförande av detaljplanen kan dessa björkar komma att påverkas enligt planhandlingarna. Kommunen bedömer att de inte omfattas av generellt biotopskydd för att träden anses vara belägna i omedelbar anslutning till befintlig bebyggelse.

Länsstyrelsens bedömning är att allén omfattas av generellt biotopskydd och instämmer inte med kommunens bedömning att träden är belägna i omedelbar anslutning till befintlig bebyggelse. För att Länsstyrelsen ska kunna avgöra om dispens kan medges från biotopskyddet behöver kommunen ta fram ett underlag för bedömning redan till planhandlingarna om dispens behövs för planens genomförbarhet.

Kommentar: Kommunen delar inte länsstyrelsens bedömning att allén omfattas av generellt biotopskydd, bl.a. eftersom avståndet mellan allén och Torggården är ca 7 meter, vilket är kortare än vad träden är höga. Kommunen anser dock att befintliga träd bör sparas så långt det är möjligt, men anser även att det finns goda förutsättningar att planera nya träd i närliggande område om dessa behöver avverkas. Avsnittet avseende den aktuella allén har utvecklats något inför granskning.



Klimatanpassning

Planen behöver ta hänsyn till ett framtida förändrat klimat. I planhandlingarna framgår det inte på ett tydligt sätt hur dagvattensituationen (vattenflöden, vattennivåer, etc.) ser ut i dagsläget (givet normal nederbörd) och det framgår inte heller hur den skulle kunna bli i ett framtida förändrat klimat.

Ovanstående behöver finnas i planhandlingarna för att kommunen (och Länsstyrelsen) ska kunna bedöma om risk för egendom kan uppstå. Sådant underlag ska även ligga till grund för bedömning om, och i så fall hur, klimatanpassning ska utföras för att risker ska upphöra eller minska.

Kommentar: Noteras. Planförslaget kompletteras med bestämmelse om andel genomsläpplig mark inom korsmark. Detta i syfte att säkerställa att delar av området inte hårdgörs med hänsyn till dagvatten- och skyfallshantering.

Gestaltad livsmiljö

Planförslaget innebär att delar av Norra Parkgatan övergår från allmän platsmark (GÅGATA) till kvartersmark som möjliggör för (parkering). Kommunen skriver att detta kan komma att påverka tillgängligheten inom området eftersom allmän plats övergår till kvartersmark vilket innebär att området kan stängas av för allmänheten och för att skapa tillgänglighet i området bör det möjliggöras för att man ska kunna passera längs Norra Parkgatan.

Länsstyrelsen instämmer med kommunen att en allmänt tillgänglig passage bör ordnas. Ett finmaskigt gatunät är betydelsefullt för attraktivitet och trygghet i centrum.

Länsstyrelsen noterar dock att det inte finns krav i planen på ett allmänt stråk och därför behöver det beskrivas och regleras i planen på ett mer konkret sätt.

Kommentar: Området är markerat med "prickmark" som innebär att marken inte får förses med byggnad. I och med detta gör kommunen bedömningen att området fortfarande kan hållas tillgängligt genom att ingen byggnad får uppföras inom området och möjligheten att passera finns således kvar.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Kommentar: Noteras.

Lantmäteriet, 2025-03-28

För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras

VILKA BESTÄMMELSER AVGRÄNSAS AV SEKUNDÄRA EGENSKAPSGRÄNSER?

I detaljplanen används sekundära egenskapsgränser, men det anges inte vilken eller vilka planbestämmelser som avgränsas av de sekundära egenskapsgränserna. Detta gör att planen inte är tillräckligt tydlig i sin reglering. Boverket anger följande i PBL kunskapsbanken på sidan om gränshierarki: "varken egenskapsgräns eller den sekundära egenskapsgränsen är på förhand knuten till någon eller några egenskapsbestämmelser utan kan användas för den egenskapsbestämmelse det behövs för i den enskilda detaljplanen. om den sekundära egenskapsgränsen används är det viktigt att det tydligt framgår vilken bestämmelse den avgränsar. detta kan framgå av listan med planbestämmelser".



Ett exempel där detta lösts på ett fungerande sätt är i en plankarta från Dorotea kommun – Detaljplan för del av Bergvattnet 12:1 där kommunen skrivit texten "(begränsas av sekundär egenskapsgräns)" efter bestämmelseformuleringen (texten) i den egenskapsbestämmelse som ska avgränsas av sekundära egenskapsgränser.

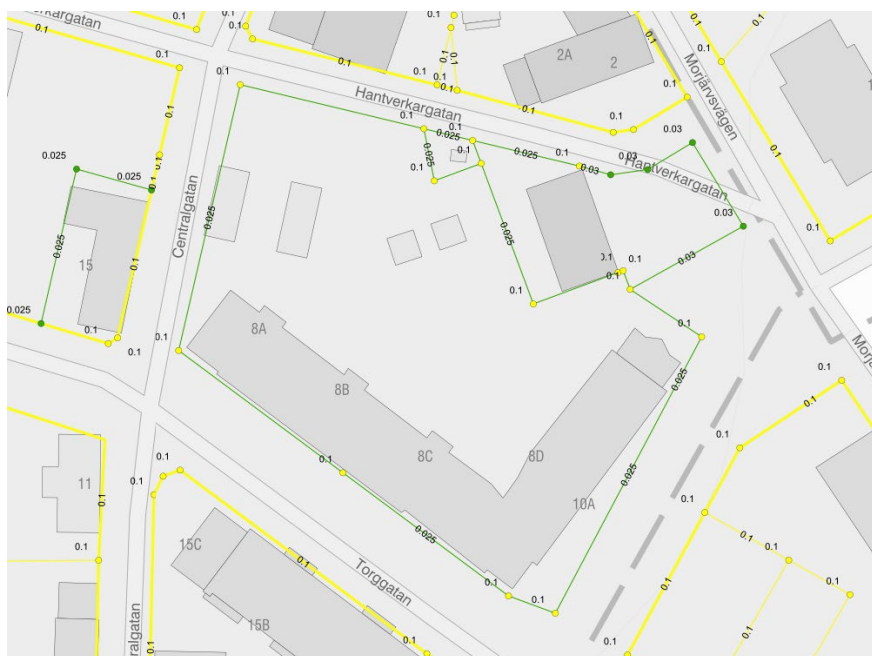
Delar av planen som bör förbättras

KONTROLLERA FASTIGHETSGRÄNSER AV VIKT FÖR PLANLÄGGNINGEN MED 0,025 METERS LÄGESOSÄKERHET

I planförslaget finns det användnings- eller planområdesgränser i samma läge som fastighetsgränser som är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter). denna lägesosäkerhet kan dock vara missvisande och det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts när lägesosäkerheten sattes.

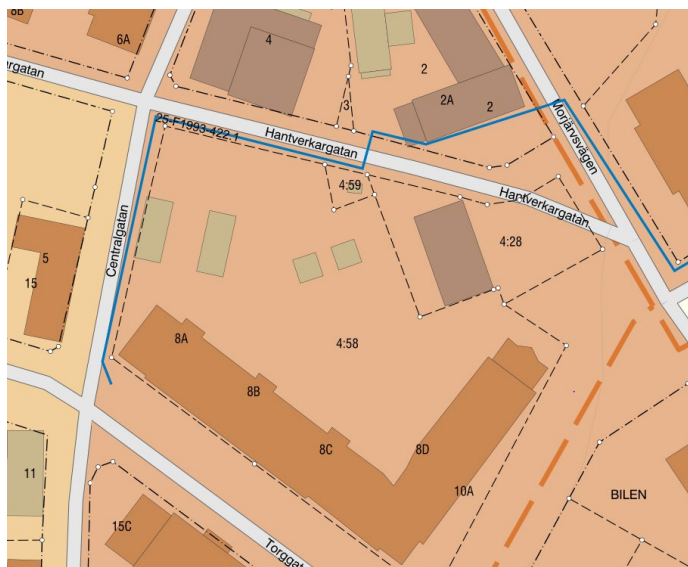
Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och nuvarande SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet utan kontroll i fält. Dessa fick lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stamnät kan ha god "intern" lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99.

Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser. Om ni kontrollmäter gränspunkter, se till att kommunen gör en så kallad DRK-leverans till ajourhållning-DRK@lm.se i överensstämmelse med DRK-avtalet. Då kommer det att framgå av fastighetsgränsernas redovisning i den digitala registerkartan att lägesosäkerheten är kontrollerad samt vilka punkter som har mätts in och vilka punkter som är transformerade utifrån inmätningarna.



U- OMRÅDE BRA FÖR ATT BEKRÄFTA BEFINTLIGA LEDNINGAR

I planbeskrivning nämns att det inte ska ske någon förändring avseende ledningsrätt 25-F1993-422.1. Om befintliga ledningar ska ligga kvar i nuvarande läge inom kvartersmark kan u-område med fördel läggas ut i detaljplanen. På detta sätt blir det tydligt att området ska vara tillgängligt för ledningar både vid lovgivning och vid annan användning av detaljplanen.



ÖVRIGA KOSTNADER OCH ERSÄTTNINGAR FÖR KOMMUNEN OCH ENSKILDA

Redovisning om planekonomi är knapphändig.

Enligt 4 kap. 33 § PBL ska planens ekonomiska konsekvenser för kommunen och för enskilda fastighetsägare och rättighetshavare redovisas.

Kommentar: Plankartan har uppdaterats och förtydligats gällande vilka egenskapsbestämmelser som begränsas av sekundär egenskapsgräns.

Efter samråd har kontrollinmätning och koordinattransformation gjorts inom planområdet som visar på god överensstämmelse med fastighetsgränsernas läge och medelfel i fastighetskartan.

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar avsätts på kvartersmark som berörs av befintliga ledningsrätter.

Planbeskrivningen förtydligas i avsnittet om planekonomi.

Trafikverket, 2025-03-18

Trafikverket har inga synpunkter på planförslaget.

Kommentar: Noteras.

Skanova, 2025-03-13

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.



Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta ledningskollen.se

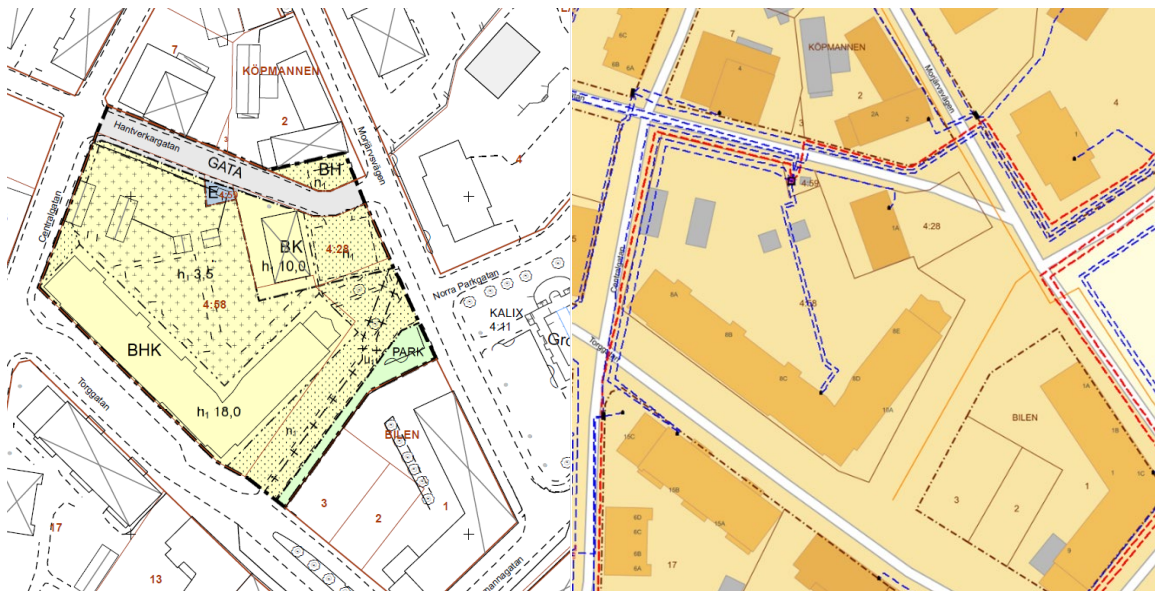
Kabelanvisning beställs via ledningskollen.se

För ledningssamordning kontakta telia-natforvaltning@teliacompany.com

Kommentar: Noteras.

Vattenfall, 2025-03-31

Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar i område för rubricerat ärende i form av 11 kV markkabel, röd streckad linje i kartan nedan och 0,4 kV markkabel, blå streckad linje. Transformatorstation visas med svart och röd fyrkant. Elnätanläggningarnas placering i kartan är ungefärliga.



Vattenfall Eldistribution AB:s riktlinjer anger:

Ny detaljplan markkabel

Ett u-område skall vid mellanspänningsnivå (röd streckad linje) anges mitt över markkabeln med minst 2 meter på vardera sida om markkabelns yttersta fasar. Inom kvartersmark skall u-området vara prickmark. Inom detta område får byggnad inte uppföras eller markanläggning t ex träd och buskar planteras. Om växtlighet i form av träd, buskar och prydnadsväxter planteras inom ett område av 5 meter från ledningens mitt kan Vattenfall vara tvungen att flytta dessa vid en eventuell åtgärd på Vattenfalls markkabel vid t ex en driftstörning på markkabeln. Aktuella markanläggningar kan därvid skadas. Vattenfall skall i sådant fall hållas skadeslöst.

Ny byggnad invid markkabel

Vid upprättande av ny detaljplan bör avstånd till byggrätt och närmaste markkabelns närmaste fas vara minst 2 meter (gäller mellanspänning). Byggnation invid lågspänning ska inte försvåra åtkomsten ur ett underhållsperspektiv och inga byggnader får placeras på kabel. Kan detta inte hållas måste kabel flyttas, beställning av detta görs på: <https://www.vattenfalleldistribution.se/kund-i->



[elnetet/kundservice/e-tjanster-och-blanketter/offert-flytt-av-anlaggning/](#) Flytt av ledning genomförs av Vattenfall Eldistribution AB men bekostas av exploatör.

Plantering ovanpå markkabel

Växtlighet i form av buskar och prydnadsväxter bör inte planteras inom ett område av 2 meter från ledningens mitt. Vattenfall vara tvungen att flytta dessa vid en eventuell åtgärd på Vattenfalls markkabel vid t ex en driftstörning på markkabeln. Aktuella markanläggningar kan därvid skadas. Vattenfall skall i sådant fall hållas skadeslöst.

Ny markkabel (el, opto eller tele) invid befintlig markkabel

Ny parallell markkabel får inte förläggas så att åtkomsten till Vattenfall Eldistributions försvåras. Minsta horisontella avstånd bör vara 1 meter.

Ny markkabel får inte placeras ovanpå markkabel.

Vid samförläggning kan detta horisontella avstånd justeras efter de förutsättningar som beskrivs i aktuell EBR-publikation och TSN meddelande nummer 21. Avståndet kan också justeras om det av utrymmesskäl inte är möjligt att innehålla detta då ny markkabel skall förläggas invid befintlig markkabel.

Kommentar: Noteras. I plankartan har det införts ett u-område för befintliga ledningar i planområdets ytterkanter.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA AVDELNINGAR

Kommunstyrelsen 2025-03-14

Ingen erinran mot planförslaget.

Kommentar: Noteras.

Avdelning Teknisk Försörjning 2023-03-31**PARKMARK**

Vi ser gärna att man förtydligar biotopskyddet av allén i plankartan, t ex genom att rita in träden och skriva i planbestämmelserna att biotopskydd gäller för dessa.

Plangränsen mot parkmarken ser ut att vara flyttad något in i befintlig grönyta. Vi förordar att parkmarkens gräns går i samma läge som befintlig kantsten för att skydda trädens rötter, som även dessa omfattas av biotopskyddet.

DAGVATTEN

Föreslagen dagvattenhantering är i detta fall inte lämplig, då denna lösning kräver schakt i trädens rot zon. För att få vattnet att ledas till parkmarken krävs att kantstenen schaktas bort samt befintliga dagvattenbrunnar invid kantstenen avlägsnas/rivs. Båda dessa åtgärder kräver schakt i rotzonen - vilket inte anses som lämpligt.

Kommentar: Noteras. Användningsgränsen för parkmark följer befintlig kantsten enligt karturklipp på nästa sida. Planbeskrivningen förtydligas och uppdateras gällande dagvattenhantering. Om trädraden bedöms vara en biotopskyddad allé skyddas denna genom annan lagstiftning. Planen hanterar därmed inte allén ytterligare än att den avsätts som allmän plats (**PARK**) för att undvika dubbel reglering.



YTTRANDEN FRÅN FÖRETAG/ORGANISATIONER

Inga synpunkter har inkommit från företag eller organisationer under samrådet.

YTTRANDEN FRÅN SAKÄGARE

Inga synpunkter har inkommit från sakägare under samrådet.

FORTSATT ARBETE

Med anledning av inkomna yttranden under samrådet bedöms planhandlingarna behöva revideras något och handläggningen växlar till utökat förfarande.

Planbeskrivningen revideras enligt nedan:

- Avsnittet avseende planens förenlighet mot gällande översiktsplan.
- Avsnittet om dagvattenhantering uppdateras och förtydligas.
- Avsnittet som berör allé och befintlig trädrad ses över.
- Nedanstående förändringar i plankartan behandlas även i planbeskrivningen.

Plankartan revideras enligt nedan:

- Planbestämmelse införs i plankartan som reglerar att viss andel av marken inom planområdet ska vara genomsläpplig.
- Planbestämmelse införs i plankartan som reglerar byggrätt för komplementbyggnader inom korsmark.
- Planbestämmelse om ytterligare u-område införs i plankartan.

Planförslaget kan efter ändringarna ställas ut för granskning.

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Kalix kommun

Anders Öqvist
Planingenjör

Frida Fors
Samhällsplanerare

September 2025